

LA PROTECCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DE UNA HUERTA URBANA EN TRANSFORMACIÓN. EL CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANO DEL MUNICIPIO DE LLEIDA.

Daniel Paül i Agustí¹⁹⁹

Laura Aguilar Ortiz²⁰⁰

Joan Ganau Casas²⁰¹

Palabras Clave: huerta, suelo no urbano, catálogo de construcciones en suelo no urbano, Lleida,

Key words: irrigated region, undeveloped land, Catalogue of constructions in undeveloped land in the municipality of Lleida, Lleida

Resumen

La consideración de los elementos que merecen una protección especial por parte de la administración pública ha ido cambiando a lo largo del tiempo. De forma progresiva se ha pasado de una visión basada en lo antiguo y monumental a una visión mucho más amplia. Este cambio se ha integrado en los últimos años en los distintos elementos legales. El texto que se presenta reflexiona sobre este hecho mediante el análisis del trabajo académico realizado para la elaboración del “Catálogo de construcciones en suelo no urbano del municipio de Lleida”, documento que formará parte de la revisión del Plan Urbanístico de la ciudad. El trabajo detalla el estudio realizado para la propuesta del Catálogo. Se partirá de una presentación de los elementos generales que establece la normativa urbanística de Cataluña. Posteriormente, se presentará el trabajo de identificación de construcciones y los criterios fijados para delimitar las construcciones que debían preservarse. Finalmente, se presentarán los principales rasgos de las aproximadamente 150 construcciones para las cuales se propone su conservación como elementos más significativos de un espacio que conserva más de 800 años de presencia humana.

English Abstract

The consideration of the aspects that deserve special protection by the public administration has been changing over time. Progressively it has change from an ancient and monumental

¹⁹⁹ Càtedra Repsol de Competitivitat i Desenvolupament Regional – Departament de Geografia i Sociologia – Universitat de Lleida. dpaul@geosoc.udl.cat

²⁰⁰ Departament de Geografia i Sociologia – Universitat de Lleida. aguilar@geosoc.udl.cat

²⁰¹ Càtedra Repsol de Competitivitat i Desenvolupament Regional – Departament de Geografia i Sociologia – Universitat de Lleida. ganau@geosoc.udl.cat

idea to a much broader view. This change has arrived to the urban legislation in recent years. The text presented reflects on this fact by analysing the academic work done for the development of the "Catalogue of constructions in undeveloped land in the municipality of Lleida". This document will be part of the review of the Urban Plan of the city. The paper describes the study conducted for the proposed Catalogue. We will start by a presentation of the general elements that set the planning regulations of Catalonia. Then we present the criteria set for the buildings that should be preserved. Finally, we present the main features of the approximately 150 buildings for which conservation is proposed as significant elements of a space that preserves more than 800 years of human presence.

1. Un municipio urbano con una extensa huerta

El municipio de Lleida es el sexto municipio más extenso de Cataluña. Sus 212 km² superan ampliamente la extensión media de los municipios catalanes, que se sitúa en unos 34 km². La mayoría de este extenso término está ocupado por zonas dedicadas a usos agrícolas, mayoritariamente huerta, pero también vid y cereales. El importante volumen de población residente en su núcleo principal (133.085 habitantes del total de 139.800 que tenía el municipio en 2012) y el urbanismo compacto y denso de la ciudad hacen que el área urbanizada únicamente cubra aproximadamente un 10% de la superficie del término municipal (alrededor de 20 km² corresponden a suelo urbano o suelo urbano programado). El resto del territorio, en el que se centra nuestro estudio, corresponde a suelo no urbanizable conocido como Huerta de Lleida. La mayor parte, 162 km², corresponden a zonas de agricultura intensiva y regadío (huerta estricta regada por las acequias históricas de Piñana y Fontanet y los canales de Urgell y Cataluña y Aragón). Incluye así mismo los 12 km² de áreas de interés natural y secanos. Este extenso territorio con una importante dedicación a la actividad agrícola y ganadera presenta una singularidad especial por su proximidad al núcleo de Lleida, constituyendo un espacio de transición entre las difuminadas categorías rural y urbano.

Actualmente en la zona convive la actividad agropesquera junto con otros usos (residencial, industrial y de servicios) e infraestructuras (comunicaciones viarias como autopista y autovía y línea ferroviaria convencional y de alta velocidad). Se trata por consiguiente de un espacio singular y altamente antropizado. La Huerta de Lleida se estructura en partidas²⁰² en las que se inscriben unas 10.000 construcciones de las cuales alrededor de 1.000 corresponden a viviendas²⁰³. La situación estratégica de la Huerta, colindante a un gran centro urbano, ha facilitado que el uso residencial haya sido más intenso que en otros territorios agrarios, así como la presión para la ampliación y construcción de nuevas viviendas. El equilibrio necesario para mantener este cinturón verde en el que conviven usos diversos junto con valores

²⁰² Existe un total de 56 partidas, originariamente definidas por las infraestructuras hidráulicas o las unidades del paisaje. Estas unidades son asimilables a los barrios del área urbana consolidada y cuentan con una regiduría propia dentro de la configuración organizativa del ayuntamiento de Lleida. Especialmente aquellas partidas que albergan un mayor número de habitantes, cuentan con estructuras de organización propias (asociaciones culturales, de vecinos, etc.).

²⁰³ Más del 60% de estas son anteriores a 1950.

culturales, medioambientales, paisajísticos y sociales se ha logrado a través de las limitaciones urbanísticas que las diversas legislaciones han impuesto sobre el suelo no urbanizable²⁰⁴.

En este contexto el Catálogo de masías, casas rurales y otras construcciones en suelo no urbanizable (en adelante nos referiremos a él como Catálogo de masías) representa un cambio importante. La incorporación del Catálogo al planeamiento urbanístico municipal se inició con la ley de urbanismo de 2002 (Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo). La inclusión en el Catálogo permite flexibilizar y ampliar los usos autorizados en aquellas construcciones en suelo no urbanizable que se catalogan²⁰⁵. Las directrices del contenido del Catálogo de masías identifican como construcciones susceptibles de ser incluidas aquellas constituidas por una vivienda familiar y sus anexos, vinculadas en origen a una explotación agraria. Pueden ser incluidas también aquellas construcciones relevantes en suelo no urbanizable como molinos, estaciones ferroviarias, instalaciones industriales, etc. Por último, pueden formar parte del Catálogo las construcciones anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento general y aquellas construcciones que generan un impacto ambiental o paisajístico negativo. En este último caso su inclusión tendría como objetivo corregir estas disfunciones, llegando incluso a su demolición si fuese necesario.

Así pues, el Catálogo de masías es un instrumento normativo con la doble finalidad general de conservar y recuperar el patrimonio de construcciones rurales y de dinamizar el territorio, contribuyendo a evitar el despoblamiento y fomentando el mantenimiento de la actividad agraria con la ampliación de usos complementarios. En el caso de la Huerta de Lleida, la intención del Catálogo no es tanto evitar la despoblación, como facilitar el uso residencial en aquellas construcciones que mantienen una estrecha vinculación con la actividad agraria, dando así respuesta a la demandas del territorio a la vez que se preservan los valores que lo caracterizan. De hecho, se trata de una novedad, ya que en ningún otro municipio del ámbito de aplicación de la ley convive un núcleo de población tan elevada con un espacio rural tan extenso y con un importante número de construcciones. Además, la adaptación de esta normativa general, pensada como su nombre indica para “masies”²⁰⁶, a un espacio caracterizado por construcciones claramente más modestas, pero más numerosas, supone un reto importante²⁰⁷.

La inclusión en el Catálogo de masías permite a sus propietarios la actuación, hasta ahora limitada, sobre las construcciones (respetando los volúmenes originales) y la asignación de nuevos usos: vivienda, establecimiento hotelero (con la excepción de apartahoteles, establecimientos de turismo rural, actividades de educación y ocio, artesanales y artísticas, equipamientos o servicios comunitarios y de restauración). Como contrapartida, los propietarios

²⁰⁴ La mayoría de leyes y planes que han afectado al suelo no urbanizable han sido extremadamente conservadores y no han permitido nuevas construcciones en el suelo no urbano. A modo de ejemplo, en Lleida, el primer Plan de Ordenación Urbana y los sucesivos han limitado la construcción en la huerta.

²⁰⁵ Artículos 47 y 50 de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto

²⁰⁶ Unidades de explotación agrícola tradicional integrada por una casa principal, cultivos, cuadras y almacenes

²⁰⁷ Significativamente, en la Huerta de Lleida las construcciones tradicionales no reciben el nombre de masia, sino el de *torres*. Las primeras referencias a estas construcciones datan de época romana y tenían la doble función de centro de la actividad agrícola y defensivo.

de construcciones catalogadas se comprometen a conservar y mantener físicamente este patrimonio y a ejercer exclusivamente los usos que su ficha de catalogación le confieren.

2. La revisión del Plan Urbanístico Municipal y la incorporación del Catálogo de Masías

La importancia de la población residente en el núcleo principal del municipio (Lleida) en comparación con la población residente en el suelo no urbano ha hecho que, históricamente, los esfuerzos en materia de ordenación, estudio y análisis del territorio se hayan concentrado en el núcleo principal. En este contexto, el suelo no urbanizable ha tenido escaso protagonismo. A modo de ejemplo, los primeros alzamientos del término se limitaron a un área que oscilaba entre los 5 km² y los 12 km² alrededor del núcleo principal²⁰⁸.

En los primeros años del siglo XX la situación se mantuvo similar. Los primeros planes urbanísticos siguieron con la misma lógica de representación del núcleo principal (Catllar, 1987)²⁰⁹. Se tendrá que esperar a la publicación de la hoja correspondiente del mapa topográfico nacional en 1927 (hoja 388) para disponer de una representación fidedigna del conjunto del término municipal. Ahora bien, la escala de esta representación, 1:50000, limitaba su uso a nivel de planificación. El primer plan urbanísticos moderno de la ciudad, realizado entre 1952 y 1956, adolecerá del mismo problema.

En el Plan General municipal de ordenación urbana de 1977 se ampliaba el área cartografiada al conjunto del municipio, pero la planificación y las normativas del Plan se seguían aplicando sobretudo al suelo urbano. El suelo no urbanizable únicamente se mencionaba, sin analizar las actividades que allí se pudiesen desarrollar. Una situación parecida se repetirá en el "*Plan General de Lleida. Municipal de Ordenación Urbana y Territorial 1995 – 2015*".

Estas limitaciones en el volumen de información previa disponible supuso que la realización del estudio debiese empezar prácticamente desde cero, con un importante trabajo de campo.

3. Criterios para la realización del Catálogo

Antes de realizar el trabajo de campo que permitió identificar las distintas unidades existentes en el territorio, se planteó la necesidad de establecer unos criterios que identificasen aquellas construcciones consideradas de más valor. A diferencia de otros catálogos, que incluyeron todas las edificaciones del municipio, el alto número de construcciones existentes en el municipio de Lleida desaconsejó esta opción.

Como hemos apuntado anteriormente, en la Huerta de la ciudad existen alrededor de 10.000 construcciones susceptibles de ser catalogadas. El trabajo de campo permitió identificar un

²⁰⁸ Hacemos referencia al *Plano geométrico de la ciudad de Lérida*, 1865, de Josep Fontseré (aproximadamente 5 km²) y al *Plano de Lérida*, 1869, del Cuerpo de Estado Mayor (unos 12 km²).

²⁰⁹ Podemos citar los planos de 1910 de Francisco de Paula Morera i Gatell o el proyecto de Plano de Ensanche de 1925 de Adolf Florensa i Ferre & Ricard Giralt i Casadesus.

conjunto de alrededor de 300 construcciones que cumplieran unos requisitos mínimos para ser clasificadas. El Catálogo debía suponer algunas limitaciones para los propietarios de estas construcciones (obligación de conservación y respeto de lo construido). Unas limitaciones que el propio Catálogo debía compensar ofreciendo un conjunto de nuevos usos, no permitidos en otras edificaciones. Si se ampliaba excesivamente el número de unidades catalogadas se podía perder este efecto benéfico. Así mismo, a niveles prácticos, no era factible que la administración pública controlara un número excesivamente elevado de construcciones. Por este motivo se decidió limitar las construcciones que iban a ser objeto de una propuesta de catalogación.

Las limitaciones debían seguir los criterios establecidos por la normativa, adaptándolos al contexto específico de la Huerta de Lleida. Estos criterios eran patrimoniales, históricos, paisajísticos y de impacto visual. A continuación describimos estos criterios.

3.1 Criterios patrimoniales

El primer paso en este criterio fue incorporar las construcciones situadas en suelo no urbano ya incluidos en el proyecto de Catálogo de Bienes Culturales de Interés Local (BCIL) municipal, que se estaba realizando en paralelo. En total fueron 8 construcciones incorporadas por esta vía.

Ahora bien, dado que el trabajo de campo realizado para la elaboración del Catálogo de masías fue más extenso que el realizado para elaborar el BCIL, se propuso la inclusión en el BCIL de algunas construcciones nuevas. Para ello se siguió una visión amplia del término patrimonio, no limitada a criterios puramente históricos-monumentales. Se propuso catalogar construcciones por razones históricas, de excepcionalidad, por ser lugares de acontecimientos relevantes o por acoger una actividad económica históricamente destacable para la zona.

Así mismo, se propuso incorporar dos conjuntos representativos de una tipología de construcción habitual en este espacio: las construcciones de adobe y las de piedra seca. Ambas tipologías estaban ampliamente representadas en el municipio, donde tradicionalmente habían sido usadas por parte de los agricultores como refugio, pequeño almacén y vivienda ocasional. Ahora bien, la conservación de ambas figuras supone un reto importante: han perdido su utilidad, su mantenimiento es complejo y su superficie extremadamente pequeña (generalmente son una única habitación, de unos 20m²). Por este motivo se decidió proponer un área que albergase un conjunto de estas construcciones, ya que posibilitaba salvaguardar distintas unidades, al mismo tiempo que la adición de espacios permitía ampliar la superficie útil (véase figura 1).

Figura 1 – Dos ejemplos de construcciones propuestas como BCIL. A la izquierda un ejemplo de edificación relacionada con los regadíos de la zona. A la derecha, una de las edificaciones usadas de forma tradicional por los agricultores del área y que forman un conjunto.



Fuente: autores

3.2 Criterios históricos

Otro de los criterios para fijar la inclusión de una unidad en el Catálogo fue su fecha de construcción. La mayoría de las 300 edificaciones preseleccionadas durante el trabajo de campo correspondían a esta categoría (204 construcciones). Era necesario, pues, una selección. Para ello se establecieron tres grandes criterios.

El primer criterio fue la antigüedad. La fecha límite para la inclusión en el Catálogo fue el momento de la aprobación del primer plan urbanístico moderno de la ciudad, realizado entre 1952 y 1956 y aprobado en 1957. Las posibles edificaciones posteriores a la fecha de aprobación, de tener algún valor remarcable, debían incluirse mediante la primera vía. Al mismo tiempo, el edificio debía conservar la volumetría existente antes de 1957²¹⁰. Este punto se verificaría mediante el uso de las primeras ortofotos disponibles para la ciudad, correspondientes a un vuelo realizado en los años 1956-57 (conocido como vuelo americano)²¹¹. La precisión del vuelo (1:5000) y el hecho que se muestren en continuo tras haberse realizado la aerotriangulación correspondiente permiten la comparación de las volumetrías pasadas y actuales con una alta precisión²¹².

²¹⁰ Por conservar los volúmenes se entiende que la construcción existente en 1956 debe ser reconocible en la actualidad. Esto admite, por ejemplo, antiguas construcciones a las que se han adosado varios volúmenes.

²¹¹ Para definir la edad de la construcción el catastro es la única fuente disponible. Ahora bien, se trata de una fuente poco fiable en este aspecto (las reformas realizadas en una construcción hacen que la edad que consta en el catastro se “rejuvenezca”, con lo que la fecha es simplemente indicativa). En este sentido, el uso de la ortofoto sirve para verificar la existencia efectiva de la construcción.

²¹² Las ortofotos se pueden consultar online mediante el servicio <http://www.icc.cat/vissir3/> del Institut Cartogràfic de Catalunya.

El segundo criterio fue las posibilidades de nuevos usos que ofrecía la construcción. Como se comentó anteriormente, la superficie de las unidades suponía una limitación importante a los posibles nuevos usos permitidos por el Catálogo. Por este motivo se decidió establecer un límite mínimo de 75 m², al considerar que los rendimientos generados por unidades menores muy difícilmente permitirían amortizar los costes de acometida de servicios (véase figura 2).

El tercer criterio considerado fue el estado de conservación. Se entendió que los gastos generados por la transformación de la unidad no debían superar los posibles beneficios obtenidos por la nueva actividad²¹³.

Figura 2 – Dos de las construcciones susceptibles de ser catalogadas. En las imágenes se puede comparar los distintos grados de conservación de la hurta de Lleida.



Fuente: autores

3.3 Paisajísticos

El tercer factor que se usó hacía referencia a criterios paisajísticos. En este punto se quiso ser especialmente restrictivo. Para ello se estableció que las construcciones debían suponer un hito claramente visible en su entorno, encontrarse en espacios aislados (sin otras construcciones en un radio de 500 metros) y desarrollar una actividad agraria que ayudase a mantener el paisaje (generalmente disponer de ganado que pastase).

3.4 Construcciones no residenciales

El Catálogo incluyó así mismo un apartado dedicado a las construcciones no residenciales. Estas tipologías se diferencian claramente de las residenciales, por lo que su inclusión no podía obedecer a los mismos criterios. Concretamente, en este punto se priorizó la repercusión social de la actividad desarrollada en la construcción. Eso es, la existencia de un volumen elevado de población que conocía, usaba o había usado en el pasado aquella construcción..

²¹³ No todos los edificios que no cumplían estos tres requisitos fueron directamente descartados. Aquellos que presentaban las características enumeradas en referencia a los BCIL se incluyeron en aquel apartado.

3.5 Impacto visual

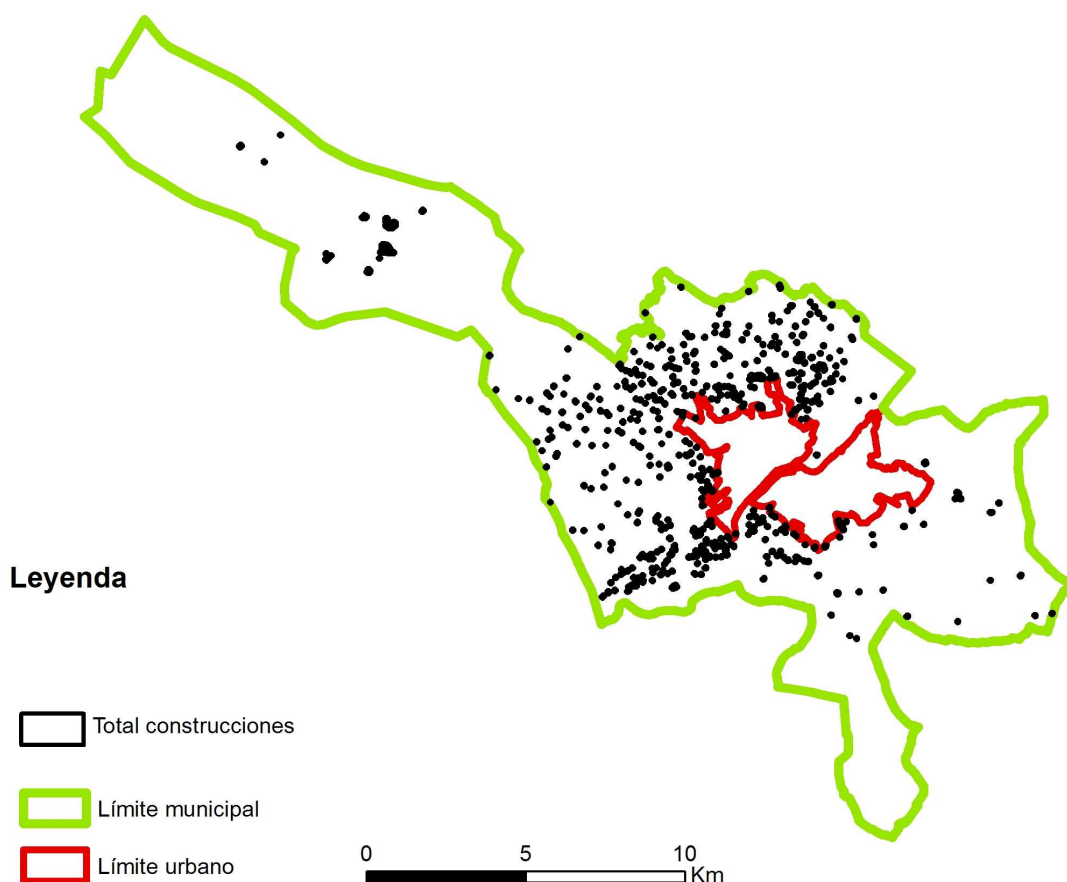
Finalmente, una de las posibilidades que da el Catálogo es la de actuar sobre construcciones que supongan una afectación negativa en el paisaje. Dada la amplitud de este concepto, que puede abarcar desde el color de una casa o un edificio anexo, hasta una edificación entera, en el presente trabajo se decidió limitar las catalogaciones por este aspecto a dos tipologías: grandes construcciones actualmente sin uso y sin valor patrimonial y edificaciones situadas en hitos visuales con un fuerte impacto visual.

4. Desarrollo del trabajo de campo

Como se ha comentado, la inclusión en el Catálogo tiene unas limitaciones de entrada: tratarse de una vivienda vinculada directamente a la explotación agropecuaria, ser una construcción con usos residencial y valor histórico o patrimonial, y haber sido edificada con anterioridad a la entrada en vigor del primer planeamiento urbanístico (en el caso de Lleida, primera Ley General del Suelo y POUM, de los años 1956 y 1957 respectivamente).

Con estos condicionantes, el primer paso para la propuesta de inclusión fue la generación de cartografía detallada para el conjunto del municipio de las construcciones anteriores al año 1956. Para ello se usaron los datos contenidos en el catastro. A pesar de las limitaciones que presenta, comentadas anteriormente, se trataba de la única fuente disponible. La superposición de la cartografía catastral y topográfica permitió comprobar sobre el terreno la existencia de las construcciones y su estado de conservación. El resultado de la explotación del catastro arrojó una cifra de 656 construcciones, de las cuales 151 pertenecían a los núcleos de población situados en la Huerta (Raïmat, Sucs y Llivia) que tienen la consideración de suelo urbano. Así pues el punto de partida fue la localización de las 505 construcciones anteriores a 1957 que según datos del catastro aún existen en la actualidad (representadas en la figura 3).

Figura 3 – Localización de las construcciones anteriores a 1957 según datos del catastro



Fuente: elaboración propia

Se diseñó asimismo una primera ficha básica donde se recogía información relativa a la localización de la construcción (partida y número), el estado del acceso a la finca (público o privado, pavimentado, etc.), la características de la construcción (tipo, número de plantas, estado de conservación, elementos singulares como pozos, habitada o no, vinculada a usos agropecuarios, etc.) y otros elementos destacados del entorno (valor paisajístico, histórico, etc.).

Con la cartografía y las fichas básicas se recorrieron los casi 200 km² de Huerta, que equivalieron a unos 600 km de caminos. Durante varios meses se fueron barriendo la totalidad de partidas rurales, localizando las distintas construcciones. En algunos casos los edificios estaban tan transformados que fueron descartados. El detalle del recorrido realizado también permitió identificar algunas construcciones no incluidas en el Catastro pero que por su tipología databan de antes de 1957. La antigüedad de estas construcciones fue verificada, como se ha comentado anteriormente, mediante las ortofotos del vuelo de 1957. En total se elaboraron, siguiendo los criterios descritos en el punto anterior, 300 fichas correspondientes a otras tantas edificaciones. Las fichas se complementaron con imágenes fotográficas con el objetivo de analizar posteriormente cada caso.

5 Propuesta de catalogación

Una vez se hubo recopilado toda la información sobre el terreno, se procedió al análisis del material. Se realizaron varias sesiones de trabajo donde los profesionales que formaban el equipo (arquitectos, arquitectos técnicos, historiadores del arte, ambientólogos, especialistas en derecho y geógrafos) analizamos, caso por caso, y aplicando los criterios descritos en el apartado anterior, la idoneidad de incluir las diversas construcciones en la propuesta de Catálogo.

Finalmente, sobre la base de los criterios anteriores se fijaron un total de 144 construcciones como propuesta académica para que el Ayuntamiento de Lleida valorara su inclusión en el Catálogo que formará parte del nuevo POUM²¹⁴. En base a los criterios descritos se clasifican de la forma siguiente:

- 8 construcciones por ser Bien Cultural de Interés Local
- 12 construcciones propuestas como nuevos Bien de Interés Local
- 107 por criterios históricos
- 4 por criterios paisagísticos
- 10 construcciones no residenciales
- 3 por fuerte impacto visual²¹⁵

Esta cifra representa un 1% de las aproximadamente 10.000 construcciones en suelo no urbano del municipio, alrededor del 13% de las 1.000 viviendas de esta zona y un 27% de las viviendas anteriores a 1957. Se consideró que un número superior de unidades hubiese dificultado su gestión por parte de la administración local.

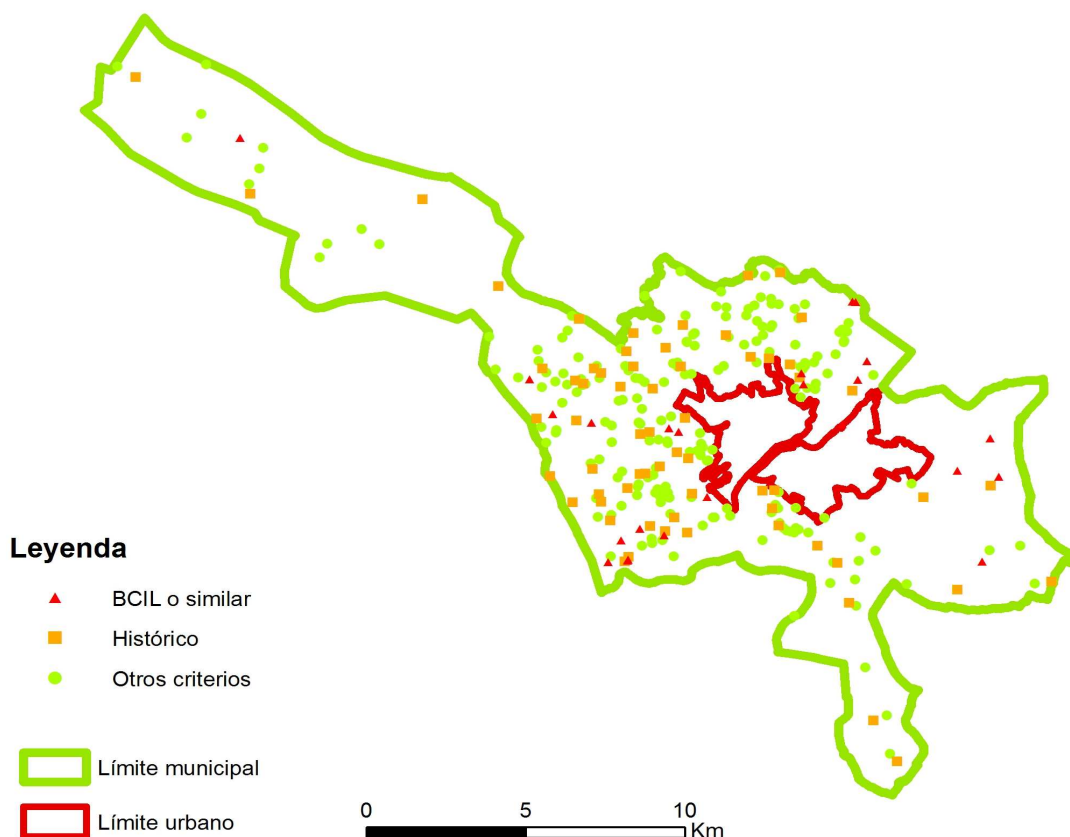
Así mismo, este límite en el número de construcciones catalogadas también obedecía a otra preocupación: ¿cómo se debía mantener este patrimonio? Como hemos apuntado, el planeamiento vigente prevé algunos usos que en suelo no urbanizable únicamente se pueden desarrollar en edificaciones catalogadas. Unos usos que deben ser autorizados en cada construcción por el propio Catálogo.

La propuesta de catalogación realizada afectaba a alrededor de un edificio catalogado por kilómetro cuadrado. Para la mayoría de usos, una densidad mayor difícilmente hubiese sido factible. Por ejemplo, la demanda actual difícilmente justificaría un número extremadamente elevado de construcciones dedicadas a actividades educativas. En general, la densidad de construcciones es más alta en las proximidades del centro urbano y menor en las zonas más alejadas. A pesar de ello, como se observa en la figura 4, la distribución es relativamente regular.

Figura 4 – Distribución de las edificaciones catalogadas

²¹⁴ El número de construcciones catalogadas puede ser modificado en el momento de la aprobación definitiva del plan. La cifra puede aumentar por la inclusión de nuevas construcciones durante el proceso de exposición pública. Así mismo, también puede disminuir por descartar ciertas construcciones en el momento de redactar las fichas definitivas y poder acceder al interior de las distintas construcciones.

²¹⁵ Merece la pena aclarar que las construcciones consideradas de impacto visual elevado eran dos antiguas edificaciones militares (una granja de 11.200 m² y las edificaciones de un campo de prácticas de 33.000 m²) y un almacén situado en una colina.



Fuente: elaboración propia

La afirmación relativa a la limitación de demanda de los usos propuestos tiene una excepción: el uso residencial. Existe una elevada demanda de viviendas en la huerta de la ciudad. Una demanda que procede de los habitantes de la zona, así como de los habitantes del núcleo principal. Tradicionalmente la política urbanística municipal ha sido extremadamente restrictiva y no ha permitido la construcción de viviendas en la zona no urbana, esta situación que ha generado varias críticas entre los vecinos. La posibilidad de transformar las edificaciones catalogadas en vivienda familiar puede suponer un cambio en este punto. La limitación del número de construcciones catalogadas hace que los posibles nuevos hogares, que además se encontrarían en construcciones ya edificadas, no supongan un cambio relevante en términos de actividad económica, movilidad o impacto paisajístico.

Con estas limitaciones se pretende que la conservación de las construcciones genere ventajas a los propietarios y que este hecho los anime a asumir los costes de mantenimiento. De hecho, la gran mayoría de las construcciones catalogadas ya goza de un estado de conservación adecuado. Si se hubiese podido realizar un catálogo mucho más ambicioso en términos de inversión, se habría podido plantear la recuperación y mantenimiento de un número más elevado de construcciones. En el planteamiento actual del Catálogo únicamente los edificios con categoría de BCIL podrían necesitar alguna inversión pública para garantizar su mantenimiento.

Naturalmente, una de las claves para el buen funcionamiento del mantenimiento privado de las construcciones es la revisión relativamente frecuente del Catálogo. Es fundamental que aquellas edificaciones que no se conserven de forma adecuada, o que se vean alteradas significativamente por actuaciones de sus propietarios, pierdan la catalogación y con ello, los beneficios derivados. Una situación que podría repercutir en la incorporación de nuevas edificaciones en el Catálogo. En buena medida se trata de que el Catálogo sea un instrumento vivo, que incentive, más que no limite.

Actualmente del trabajo está en la fase de elaboración de las fichas individuales y detalladas para cada una de las construcciones que proponemos. Estas fichas incluyen las características de las edificaciones, los elementos que justifican su catalogación, los usos permitidos, los volúmenes actuales y las eventuales medidas correctivas que deben aplicarse en cada edificación.

En definitiva, el Catálogo es el primer ejercicio de planificación que entra a analizar las construcciones existentes en suelo no urbano ni urbanizable de la ciudad de Lleida, y es también el primer instrumento que plantea un trato diferencial para algunos puntos del área. Es conveniente, por lo tanto, dada la complejidad y los cambios de este espacio periurbano, que el Catálogo se use de forma activa, haciendo partícipe la población local. En este sentido, se debe evitar que quede como un listado inamovible de restricciones para transformarse en un instrumento dinámico de gestión del espacio.

Bibliografía

ALDOMÀ BUIXADÉ, Ignasi. *L'Horta de Lleida. Transformació i salvaguarda d'un espai periurbà: Ponències presentades en les jornades de març-abril, 2007*. Lleida, Universitat de Lleida, 2008

ALDOMÀ, Ignasi. *Les dificultats de manteniment de l'agricultura periurbana. L'exemple de l'horta de Lleida*. In: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de febrero de 2009, vol. XIII, núm. 284 <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-284.htm>>.

CATLLAR I GOSÀ, Bernat *Atlas de Lleida* Lleida, Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Lleida: La Paeria, 1987.

GENERALITAT DE CATALUNYA - DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME. *Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals*, Barcelona, Generalitat de Catalunya. 2009.